

**25m² Eigengarten: unbefristete Mietwohnung mit
Kaufoption - nahe U2 & Badeteich Hirschstetten**



3

Objektnummer: 127569_2

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anni-Haider-Weg 3
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	60,22 m ²
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Garten:	23,58 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	1.095,46 €
Kaltmiete (netto)	911,38 €
Kaltmiete	1.002,52 €
Betriebskosten:	84,49 €

Ihr Ansprechpartner



Lucas Carlsen

Austro Tower, Schnirchgasse 17
1030 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











**Wohnhausanlage
Anni-Haider-Weg 3
1220 Wien**



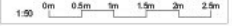
besser wohnen - seit 1911:
BWS Generalmäßige allgemeine Bau-,
Wohn- und Siedlungsengesellschaft
Ing. Carl Mährl
Traisner Straße 40/37, 1100 Wien
T +43 1 546 08 9070
wohnungsauftrag@bws.at

Stiege: 1 TÜR: 2

Geschö:	Erdgesch. 01
Wohnfläche	60,22 m²
Loggia	4,99 m²
Wohnnutzfläche	65,21 m²
Terrasse	26,71 m²
Freifläche	23,58 m²
Einlagerungsraum	3,12 m²



Stand: 24.01.2024 INDEX A



ss|plus
architektur ZT GmbH



Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Für Einbauelemente müssen Naturmaße genommen werden. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind circa-Angaben und können sich aufgrund der Detailplanung ändern. Bei Durchbauphasen nur Umfang möglich. Die dargestellte Einrichtung gilt nur als Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Hochkörper-symbole sind nicht maßgebend und definieren nur die voraussichtliche Lage. Alle Maßstäbe sind nur schematisch dargestellt. Die Raumhöhe in Außenbereichen beträgt 2,5m bzw. 3,0 m im EG. Abgehängte Decken, Putzränder und zugängliche Raumhöhen nach technischem Erfordernis. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.

Objektbeschreibung

Die Wohnanlage „Gretls Garten“ besteht aus 118 freifinanzierten Wohnungen, die von einer gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft errichtet wurden. Sie befindet sich nur einen kurzen Fußweg vom öffentlich zugänglichen Hirschstettner Badeteich und bietet großzügige Raumaufteilungen sowie weite Freiflächen, darunter kleine Eigengärten. Die vier unterschiedlich hohen Gebäude sind mit zahlreichen Annehmlichkeiten ausgestattet, wie einer Tiefgarage, Abstellräumen, Kinderwagen- und Fahrradabstellräumen, einem großzügigen Gemeinschaftsraum, eigenen Spielplätzen und einer gemeinschaftlich nutzbaren Dachterrasse. Die Architektur von „Gretls Garten“ fördert das Miteinander und integriert zahlreiche Rad- und Fußwege in das weitestgehend autofreie Wohngebiet. Zudem stehen ausreichend Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung, die bereits für die Nutzung von Elektromobilität vorbereitet sind. Die Wohnungen werden voraussichtlich bis Herbst 2024 bezugsfertig sein. - Finanzierungsbeitrag von etwa 880 Euro pro m² erforderlich - Mietvertrag ist unbefristet - Mietvertrag und späterer Eigentumserwerb unterliegen dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) - Kaufpreis für erstmaligen Eigentumserwerb nach 5 Jahren bereits jetzt vertraglich festgelegt und nicht indexiert - Finanzierungsbeitrag verwohnt sich um 1 % pro Jahr - 95 % des Finanzierungsbeitrags werden auf den Kaufpreis angerechnet - Erwerb nach 10 Jahren zum aktuellen Marktwert, ermittelt von einem Sachverständigen - Nicht verwohnter Finanzierungsbeitrag wird auch beim Kauf nach 10 Jahren angerechnet - Kein Kauf nach 11 Jahren vorgesehen, aber unbefristete Miete zu unveränderten Konditionen weiterhin möglich - Kündigung nach einjährigem Kündigungsverzicht möglich, verbleibender Finanzierungsbeitrag wird zurückerstattet